

2017-09-07

Ballerup Kommune
Att: Claus Pichard
Hold an vej 7
2750 Ballerup

Mail: cpi@balk.dk

Ansøgning om godkendelse af helhedsplan for Måløv Øst og igangsættelse af lokalplanarbejde for hele Site Måløv

Novo Nordisk A/S har november 2016 tilkøbt et areal, matr. nr. 7eg, Måløv By, Måløv, øst for det nuværende site i Måløv. Området er dækket af lokalplan 066, hvor det fremgår af bestemmelserne i §1, "at området kan udbygges etapevis efter en helhedsplan...". Novo Nordisk har derfor igangsat udarbejdelsen af en helhedsplan.

Helhedsplanen er udarbejdet af COBE for Novo Nordisk. COBE og Novo Nordisk har været i dialog med kommunen om arbejdet. *Kommunen anmodes hermed om godkendelse af helhedsplanen med henblik på efterfølgende, og snarest muligt, at få udarbejdet en samlet lokalplan for Site Måløv.*

Baggrund og indhold

Lokalplanerne 043 og 066 er fra henholdsvis 1988 og 1993. Sitet har udviklet sig meget i de forløbne år, og Novo Nordisk har et ønske om at få det samlede site ind under én lokalplan, som dels understøtter den fremtidige udvikling af området og dels letter kommunens administration af rammerne for bygge- og anlægsprojekterne i forbindelse med myndighedsbehandlingen.

Sitet er i dag præget af forsknings- og udviklingsaktiviteter med mulighed for "farmaceutisk færdigvareproduktion" og "pilot plants". Det forventes at fortsætte i fremtiden.

Det er særligt følgende elementer, som Novo Nordisk ønsker, bliver formuleret og rammesat på en ny måde i en ny lokalplan:

- Højder (herunder taghuse med installationer)
 - o Novo Nordisk søger stort set om dispensation fra bygningshøjden hver gang, der bygges nyt. Begrænsningen på højden skyldes dels, at man

skulle tilgodese sikkerhedskravene i forhold til højspændingsledningerne og fra flyvepladsen og dels ikke skulle stikke for meget ud i det bølgede terræn. Men da højspændingsledninger og flyvepladsen er nedlagt, er det ikke længere nødvendigt at tage højde for disse. Novo Nordisk ønsker dog fortsat at tilpasse sig terrænet. Men i de senere år har Novo Nordisk valgt at lægge tag hen over de tekniske installationer, som befinder sig på taget. Årsagerne er, at det gør det muligt at sikre, at de rene rum inde i bygningen ikke perforeres, at vedligeholdelsen af installationerne bliver nemmere og billigere, og ikke mindst, at indkapslingen forhindrer, at støj fra installationerne generer naboerne (Novo Nordisk kan overholde støjkravene). Ved at hæve muligheden for at bygge op til 16 m i stedet for 12 m, hvor den øverste etage er til tekniske installationer undgår man at skulle søge om dispensation hver gang.

- Af helhedsplanen fremgår det endvidere, at mulighederne for at bygge i op til 4 etager skal skaleres og differentieres, således at man ud til de grønne arealer nord for sitet ikke kan bygge så højt (2 - 3 etager + taghus), mens man i den mere bymæssige del (øst) kan bygge op til 4 - 5 etager + taghus.
- Bebyggelsesprocent
 - Det foreslås, at bebyggelsesprocenten fastsættes til 50 for hele området, for at det er muligt at etablere parkeringspladser i terræn, hvis det ønskes.
- Det grønne (drages ind i området – bevidst) fastholdes
 - Principperne for bygningernes retning beskrives, således at kvalitetene for det grønne, landlige præg fastholdes. Parkeringspladserne mod øst nedsænkes, så de ikke bliver dominerende i landskabet, og således at støj og lysgener fra bilerne mindskes.
- Parkering
 - Principperne for udlægning til parkering følger de enkelte bygninger i takt med områdets udbygning. Parkeringspladserne skal også kunne fungere som forsinkelsesbassiner for ekstremregn.
- Nedsivning
 - Novo Nordisk har fået udarbejdet en rapport om muligheden for at nedsive regnvand på egen grund således, at udledning til kloak og dermed tilslutningsafgiften muligvis kan undgås. Der er fundet to områder, hvor der er kapacitet nok at udlede på.
- Vejforløb/ind- og udkørsel
 - Vejforløbene bliver ændret, således at sitet internt hænger sammen. Det betyder, at Novo Nordisk har et ønske om at flytte lidt på Måløv Hovedgade og at skabe muligheden for at kunne føre Novo Park Allé videre ind på den nye østlige del af sitet.
 - Man er også i gang med at udbygge ind- og udkørselsmuligheder til sitet, disse bør indarbejdes i en ny lokalplan. Der bliver således yderligere to ind/udkørsler i syd til Måløv Byvej, én i den vestlige og én øst ende af sitet. Vejen ud til Jungshøjvej spærres for biler, men understøtter stadig gående og cyklende fra Måløv station. Derudover ønskes planlagt for muligheden for en udkørsel fra sitet til Jungshøjvej i den nordligste ende.
- Fredningerne omkring gravhøjene
 - Fastholdes og fastlægges mere præcist i en ny lokalplan.
 - Der skal tillades to vejforløb gennem beskyttelseszonen omkring Hyldhøj, se ovenfor vedr. vejforløb.

Ændring af Kommuneplanrammerne

Som led i, at Novo Nordisk har erhvervet det østlige areal og udarbejdelsen af en ny samlet lokalplan for sitet, bliver der behov for, at der indarbejdes en ændring af den nuværende kommuneplanramme. Den nuværende ramme udlægger området til boligformål. Novo Nordisk ønsker, at rammen ændres til erhvervsformål.

Novo Nordisk ser frem til Ballerups godkendelse af helhedsplanen og til det kommende samarbejde om udarbejdelse af en ny lokalplan for det samlede site.

Novo Nordisk håber, at kommunens igangsættelse af lokalplanarbejdet kan ske i et tæt samarbejde, da der kan være mange byggeprojekter, som skal i gang på sitet. Disse skal koordineres med, at kommunen i en periode ikke kan give tilladelser, hvis de foregriber lokalplanens vedtagelse.

Vedhæftet findes helhedsplanen.

Venlig Hilsen

Marianne Mølgaard
Senior Portfolio Manager